

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Prinsip 5C

1. Pengertian Prinsip 5C

Prudent yang berarti bijaksana atau asas kehati-hatian dapat merupakan suatu konsep yang memiliki unsur sikap, prinsip, standar kebijakan, dan teknik dalam manajemen risiko perbankan. Istilah *prudent* juga dikaitkan dengan fungsi pengawasan dalam perbankan dan manajemen perbankan.¹ Fungsi pengawasan dilakukan untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya risiko yang tidak diinginkan bank.

Asas *prudential banking* dalam konteks perbankan merupakan asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usaha dengan cara tidak merugikan bank dan mitra usaha dengan tetap memperhatikan kesehatan dari bank itu sendiri. Bank yang sehat merupakan bank yang mampu untuk menerapkan asas perkreditan yang sehat dengan berpedoman pada prinsip 5C dalam hal menilai kredit atau pembiayaan. Prinsip 5C yang dipakai bank syariah harus memiliki kejelasan dalam hal prosedur, pedoman, dan kebijakan pembiayaan agar dapat menentukan kualitas pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada nasabah.²

Bank syariah dalam meminimalisir risiko dan menjaga kesehatannya menerapkan prinsip kehati-hatian. Salah satu upaya yang dilakukan bank syariah yaitu dengan mengenal nasabah (*know your customer principles*). Bank syariah wajib menerapkan prinsip mengenal nasabah yang terdiri dari kebijakan dan prosedur penerimaan, identifikasi nasabah, pemantauan rekening nasabah, pemantauan transaksi nasabah serta kebijakan dan prosedur manajemen risiko. Dengan menerapkan

¹ Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004, h. 21.

² Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004, h. 23.

prinsip mengenal nasabah berarti bank syariah juga dapat meminimalkan kemungkinan risiko yang mungkin timbul, yaitu *operational risk*, *legal risk*, *concentration risk* dan *reputational risk*.³

2. Tujuan Prinsip 5C

Lembaga keuangan syariah atau perbankan syariah memiliki kegiatan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Setiap pembiayaan yang diberikan bank kepada masyarakat harus di analisis sebaik mungkin. Analisis yang dilakukan bank syariah dapat dengan menggunakan prinsip 5C.

Tujuan dari diterapkannya prinsip 5C ini secara tidak langsung bertujuan antara nasabah dengan bank syariah tidak menerima hasil yang tidak jelas (*gharar*) dan agar terjadi kerelaan antara kedua belah pihak seperti yang telah dijelaskan dalam Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Penerapan prinsip 5C dalam produk pembiayaan *murabahah* dan *istishna* merupakan langkah yang sangat penting yang harus dilakukan bank syariah untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya risiko-risiko yang akan dialami bank syariah. Pihak analis pembiayaan di bank syariah melalui prinsip 5C harus benar-benar mampu memahami dan memberikan penilaian layak tidaknya calon nasabah tersebut diberikan pembiayaan.⁴

³ Veithzal Rivai dan Rifki Ismal, *Islamic Risk Management For Islamic Bank : Risiko bukan untuk ditakuti, tapi dihadapi dengan cerdas, cerdas, dan profesional*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013, h. 405-406.

⁴ Rohmatan, *Analisis Implementasi Prinsip 5C dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Mudharabah Bermasalah di KSPPS BMT UMMAT SEJAHTERA (BUS) Cabang Cepu*, 2015, h. 22.

3. 5C

Dalam hal pemberian pembiayaan, bank syariah sebagai lembaga keuangan sangat berhati-hati dalam menyalurkan dana agar dana yang diberikan bank dapat bermanfaat sesuai dengan porsi kebutuhan nasabah. Layak tidaknya pemberian pembiayaan oleh bank syariah kepada nasabah dapat dilakukan dengan analisis 5C, yaitu :

a. *Character*

Penilaian karakter dilakukan oleh bank kepada nasabah untuk mengetahui itikad dari nasabah tersebut, baik perilaku sehari-harinya, wataknya dan sifat-sifat pribadi yang dimiliki nasabah tersebut. Hal ini bertujuan untuk mengetahui apakah karakter yang dimiliki nasabah tersebut memang benar-benar baik atau kurang baik. Hal tersebut juga bisa dilihat dari BI *checking* nasabah tersebut. Walaupun nasabah tersebut diyakini mampu secara finansial untuk memenuhi kewajiban, namun jika nasabah tersebut memiliki itikad yang kurang baik maka bank akan mempertimbangkan untuk pemberian pembiayaan atau bisa jadi bank tidak akan merealisasi pembiayaan yang diajukan.

Gambaran mengenai penilaian tentang karakter calon nasabah, yaitu :

- 1) Meneliti riwayat hidup calon nasabah;
- 2) Verifikasi data dengan melakukan *interview*;
- 3) Meneliti reputasi calon nasabah tersebut di lingkungan usahanya;
- 4) Bank Indonesia *checking* dan meminta informasi antar bank;
- 5) Mencari informasi atau *trade checking* kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada; dan
- 6) Mencari informasi tentang gaya hidup dan hobi calon nasabah.⁵

Selain penilaian-penilaian diatas dapat dinilai dengan melihat bagaimana calon nasabah tersebut melakukan keputusan yang

⁵ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2013, h. 67.

berkaitan dengan bisnis yang dijalankan. Bank syariah melihat dan menilai dari segi ketepatan waktu yang berkaitan dengan perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara calon nasabah dengan mitranya. Sedangkan untuk perusahaan yang ingin mengajukan pembiayaan penilaian dari karakter dinilai dari segi kejujuran dan keterbukaan pihak manajemen mengenai pengelolaan perusahaannya. Pembetulan karakter dasar dapat dilihat dan dinilai dari kejujuran.

b. *Capacity*

Penilaian kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha guna memperoleh laba yang nanti akan dapat digunakan untuk mengembalikan pembiayaan yang diberikan lembaga keuangan kepada nasabah. Untuk mengukur *capacity* dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan :

- 1) Pendekatan historis, yaitu penilaian dengan menunjukkan perkembangan usaha yang dimilikinya minimal umur usaha lebih dari 2 tahun.
- 2) Pendekatan profesi, yaitu penilaian latar belakang pendidikan para pengurus perusahaan. Hal ini dilakukan untuk perusahaan yang menghendaki keahlian teknologi tinggi dan profesionalisme tinggi.
- 3) Pendekatan yuridis, yaitu apakah calon nasabah mampu dan memiliki kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian pembiayaan dengan bank.
- 4) Pendekatan manajerial, yaitu menilai kemampuan dan ketrampilan nasabah dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya memimpin perusahaan.

- 5) Pendekatan teknis, yaitu penilaian kemampuan nasabah dalam hal mengelola faktor-faktor produksi sehingga mampu menguasai pangsa pasar yang ditargetkan oleh perusahaan.⁶

Dari beberapa pendekatan tersebut dapat disimpulkan bahwa untuk menilai kemampuan calon nasabah dapat dinilai dengan melihat seberapa besar kemampuan calon nasabah untuk mengelola usahanya, baik pada masa sukses maupun masa-masa sulit. Karena pada masa sulit tersebut bank akan mengetahui seberapa besar usaha pebisnis untuk membangkitkan usahanya kembali.

Islam pun juga mengatur agar umatnya dapat bekerja untuk memenuhi kebutuhannya sendiri. Seperti pada Al-Qur'an surat Al-Jumu'ah ayat 10 :

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ
وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya : “Apabila telah ditunaikan sholat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung.”

c. *Capital*

Capital digunakan untuk melihat seberapa besar penggunaan modal dalam kegiatan usahanya, apakah modal yang selama ini digunakan sesuai dengan laporan keuangan yang diberikan calon nasabah kepada bank syariah atau justru antara modal yang ada dengan penggunaan modal untuk pengelolaan usaha tidak sesuai atau terdapat kejanggalan. Dalam penilaian *capital* bank syariah selain

⁶ Rohmatan, *Analisis Implementasi Prinsip 5C dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Mudharabah Bermasalah di KSPPS BMT UMMAT SEJAHTERA (BUS) Cabang Cepu*, 2015, h. 18.

melihat dari laporan keuangan calon nasabah, juga harus dilihat dari sumber modal yang didapat oleh calon nasabah.⁷

Selain terfokus pada modal yang dimiliki nasabah bank syariah juga perlu menilai seberapa besar utang atau kewajiban yang dimiliki nasabah kepada lembaga lain, apakah nilainya lebih besar dari modal yang dimiliki atau bahkan kewajiban tersebut bernilai kecil sehingga tidak perlu ada yang dikhawatirkan mengenai pembiayaan yang nanti akan diajukan kepada bank syariah.

d. *Collateral*

Collateral atau yang sering disebut dengan jaminan adalah barang atau sesuatu yang berharga dan memiliki nilai untuk dijadikan sebagai penjamin bagi calon nasabah untuk mengajukan pembiayaan kepada bank syariah. Jaminan yang diberikan calon nasabah kepada bank syariah biasanya berupa tanah, bangunan, benda bergerak (mobil, motor), dan barang atau apapun yang sekiranya dapat disetujui oleh pihak analis pembiayaan dan dapat dijadikan sebagai jaminan.

Hal tersebut berlaku untuk calon nasabah pebisnis atau yang memiliki bisnis, sedangkan untuk calon nasabah yang berstatus sebagai karyawan di sebuah perusahaan, instansi pemerintah atau swasta dapat dengan memberikan jaminan berupa slip gaji, surat pengangkatan pegawai, dan surat-surat pendukung lainnya seperti Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Untuk pimpinan atau yang memiliki jabatan penting di perusahaan atau instansi pemerintah atau swasta cukup dengan jabatan yang dimilikinya sebagai tambahan jaminan.⁸ Dalam Islam juga mengenal adanya jaminan dari apa yang dipinjamkan seperti yang telah dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282 :

⁷ Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2014, h. 173.

⁸ Irham Fahmi, *Manajemen Perkreditan*, Bandung : Alfabeta, 2014, h. 18.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ آجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۗ
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۗ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُب ۚ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ
وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۗ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ
ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۗ
وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ
فَرَجُلٌ وَامْرَأَتٌ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ
إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۗ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا
دُعُوا ۗ وَلَا تَسْأَلُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجَلِهِ
ۗ ذَلِكُمْ أَفْسَظُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ
جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۗ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ
وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ
وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaanya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (diantaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang

perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Jaminan-jaminan yang disebutkan diatas dapat disesuaikan dengan kebijakan yang dimiliki bank syariah tersebut. Apakah akan memberikan batasan perihal jaminan yang akan diberikan, atau semua jaminan diperbolehkan dengan syarat dan ketentuan khusus dari bank syariah.

e. *Condition of Economic*

Penilaian kondisi usaha dapat dipengaruhi oleh situasi sosial dan ekonomi yang ada. Tidak hanya pada sektor yang akan dibiayai saja, melainkan pada sektor ekonomi menyeluruh yang dalam hal ini juga menjadi bagian dari penentuan kondisi usaha calon nasabah yang akan dibiayai. Hal ini dapat meliputi analisis terhadap variabel ekonomi mikro. Pada saat ekonomi mengalami penurunan atau dalam keadaan krisis, bank syariah akan lebih berhati-hati lagi dalam memberikan pembiayaan, hal ini dilakukan karena bank syariah ingin menilai beberapa kondisi yang memang dijadikan sebagai acuan dalam penilaian *condition of economic* (kondisi ekonomi calon nasabah) :

- 1) Perkiraan permintaan konsumen (daya beli masyarakat), luas pasar, persaingan usaha, dan tersedianya barang subsidi.

2) Proses produksi perusahaan yang berkaitan dengan perkembangan teknologi dan ketersediaan bahan baku.

Keadaan pasar modal dan pasar uang, kredit penjual, kredit pembeli, dan perusahaan suku bunga.

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana pada Bank Syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontijensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.⁹

Tugas pokok bank syariah dalam hal pembiayaan, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang tergolong sebagai pihak yang mengalami kekurangan dana (*deficit unit*).

10

Jadi dapat disimpulkan bahwa, pembiayaan adalah pemberian fasilitas berupa penyediaan barang yang dibutuhkan nasabah dan Bank Syariah bertindak sebagai penyedia barang. Sesuai dengan ketentuan akad yang digunakan sistem pembayarannya dapat berupa dicicil dan sebagai lembaga keuangan bank berhak menerima imbalan/bagi hasil/margin keuntungan/biaya administrasi lainnya atas barang yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan nasabah.

2. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan bank syariah berfungsi untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan serta untuk mengembangkan dan meningkatkan usaha. Selain itu bank syariah juga harus mampu berkomitmen dalam hal memberikan fasilitas pembiayaan yang nantinya akan menimbulkan konsekuensi kewajiban baik bagi bank

⁹ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta : Rajawali Pers, 2014, h. 302.

¹⁰ Gita Danupranata, *Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta : Penerbit Salemba Empat, 2013, h. 103.

syariah maupun nasabah. Konsekuensi kewajiban yang didapat bank yaitu merealisasikan pembiayaan tersebut. Sedangkan bagi nasabah, harus memiliki komitmen dalam pengembalian pembiayaan yang diberikan bank. Hubungan antara kedua belah pihak harus saling terjaga dan mempertahankan komitmen yang disepakati diawal akad tersebut di buat dan disetujui kedua belah pihak supaya fasilitas pembiayaan yang diberikan dapat memiliki manfaat satu sama lain.¹¹ Secara terperinci fungsi pembiayaan adalah :

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar menukar barang dan jasa.
- b. Pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*.
- c. Pembiayaan sebagai alat pengendali harga.
- d. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.¹²

3. Unsur-unsur Pembiayaan

Terdapat lima unsur pembiayaan, yaitu :

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu landasan utama diberikannya atau direalisikannya pembiayaan dari bank untuk nasabahnya. Sebelum bank menganalisis dan mengecek kebenaran data-data yang diberikan calon nasabah untuk merealisasi pembiayaan yang diajukan. Selain data bank juga perlu mengetahui secara langsung kondisi nasabah seperti, kondisi ekonomi, sikap dan etika di lingkungan sekitarnya juga mempengaruhi penilaian bank.

b. Kesepakatan

Kedua belah pihak bersepakat untuk melakukan pembiayaan. Hal ini dibuktikan dengan adanya akad yang digunakan untuk mengikat dan memperkuat kesepakatan yang sudah dibuat antara bank dengan nasabah. Akad dalam pembiayaan bank syariah menggunakan

¹¹ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta : Pustaka Alvabet, Cet. 4, 2006, h. 158.

¹² Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2011, h. 108-109.

prinsip-prinsip yang tentunya sesuai syariah seperti *murabahah*, *istishna*, *ijarah*, dan *salam*.

c. Jangka Waktu

Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran yang telah disepakati kedua belah pihak. Jangka waktu bisa diperpanjang sesuai dengan kondisi tertentu yang benar-benar tidak dapat diprediksi oleh bank maupun oleh nasabah.

d. Resiko

Dalam pemberian pembiayaan tidak semua pembiayaan yang diberikan bank berhasil sepenuhnya. Pasti ada kendala dalam hal pengembalian pembiayaan, seperti risiko pembiayaan bermasalah dan untuk mengantisipasinya bank perlu benar-benar memahami karakteristik nasabah tersebut dan kembali lagi pada point-point sebelumnya dapat dipastikan dan diminimalisir sedemikian rupa agar risiko kerugian yang dialami akan sedikit berkurang.

Namun, jika risiko yang dihadapi menyangkut hal-hal yang tidak terduga baik bank syariah maupun nasabah tidak bisa dihindari. Risiko yang seperti itu adalah sebagai berikut seperti, bencana alam, pencurian, kebakaran, kecelakaan atau bahkan meninggal dunia.

e. Balas Jasa

Balas jasa merupakan suatu keuntungan yang didapat bank. Dalam hal ini keuntungan yang didapat berupa keuntungan (*margin*) dari barang yang telah diperjualbelikan dengan menggunakan akad *murabahah* dan *istishna*.¹³

4. Dasar Hukum Pembiayaan

Firman Allah, QS. Al Baqarah (2) : 280 :

وَأِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya : “Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran , maka berilah tangguh waktu sampai ia berkelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

¹³ Laila Nur Tahajjuda, *Penerapan Akad Mudharabah pada Produk iB Modal Kerja di Bank Jateng Syariah Cabang Semarang*, h. 13.

Hadis Nabi riwayat al-Jama'ah :

“*Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman...*”

5. Jenis-Jenis Pembiayaan

a. Jenis Pembiayaan Dilihat dari Tujuan

1) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan lainnya untuk memenuhi kebutuhan konsumsi.

2) Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif bertujuan untuk mengembangkan dan memperlancar proses produksi dimulai dari pengumpulan bahan, pemrosesan, sampai pada penjualan barang yang sudah jadi.¹⁴

b. Jenis Pembiayaan Dilihat dari Jangka Waktu

1) Pembiayaan jangka pendek (*short term financing*), pembiayaan yang berjangka waktu maksimal 1 tahun. Biasanya berupa pembiayaan gadai emas (*rahn emas*) yang ada di Bank Jateng Syariah.

2) Pembiayaan jangka (*medium term financing*), pembiayaan yang berjangka waktu 1-3 tahun. Pembiayaan yang semacam ini berupa talangan umroh yang ada di Bank Jateng Syariah.

3) Pembiayaan jangka panjang (*long term financing*), pembiayaan yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. Pembiayaan jangka panjang yang berupa pembelian rumah (kepemilikan rumah), investasi, KJKS dan KopKar yang ada di Bank Jateng Syariah.¹⁵

c. Jenis Pembiayaan Dilihat Menurut Tujuan Penggunaan

¹⁴ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking : Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global*, Jakarta : Bumi Aksara, 2010, h. 715-716.

¹⁵ Yusak Laksamana, *Tanya Jawab Cara Mudah Mendapatkan Pembiayaan di Bank Syariah*, Jakarta : PT. Elex Media Komputindo, 2009, h. 38-39.

1) Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja yang ada di Bank Jateng Syariah biasanya bertujuan untuk melakukan kegiatan usaha produktif atau proyek. Pembiayaan ini diberikan kepada perorangan atau badan usaha berbentuk PT, CV, dan Koperasi.

2) Pembiayaan investasi

Pembiayaan investasi diberikan bank syariah kepada nasabah yang memiliki reputasi baik untuk melakukan kegiatan usaha produktif tertentu dimana bank syariah membiayai pengadaan barang investasi yang diperlukan nasabah.¹⁶

3) Pembiayaan konsumsi

Pada pembiayaan konsumsi hampir sama pengertiannya dengan pembiayaan konsumsi yang dilihat dari tujuannya. Yaitu pada pembiayaan konsumsi yang dilihat dari penggunaannya barang atau jasa yang digunakan dengan cara dibeli dan atau disewa pembelian disesuaikan dengan kebutuhan dan kegunaan pembeli.¹⁷

6. Kualitas Pembiayaan

Dalam melakukan penilaian pembiayaan bank syariah juga harus menentukan kualitas dan kuantitas pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabahnya. Hal ini dilakukan supaya pihak bank syariah terutama pada bagian pembiayaan dapat menggolongkan pembiayaan-pembiayaan mana yang memang sudah tidak layak untuk disetujui atau diterima dan pembiayaan-pembiayaan yang bersifat wajar.

Seperti dalam pembiayaan *murabahah* dan *istishna* dapat digolongkan menjadi tiga golongan, yaitu :

a. Pembiayaan kurang lancar (golongan III)

¹⁶ Buku Saku Bank Jateng Syariah, h. 14.

¹⁷ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking : Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global*, Jakarta : Bumi Aksara, 2010, h. 718-721.

Pembiayaan pada golongan ini angsuran yang menjadi kewajiban baik angsuran pokok maupun margin bagi nasabah pembiayaan mengalami tunggakan selama tiga bulan.

b. Pembiayaan diragukan (golongan IV)

Pembiayaan yang masuk dalam kategori diragukan adalah pembiayaan yang sudah melebihi enam bulan namun belum sampai pada sembilan bulan tunggakan baik untuk angsuran pokok maupun margin.

c. Pembiayaan macet (golongan V)

Untuk pembiayaan yang macet sudah masuk pada golongan yang memang benar-benar nasabah tersebut lalai atau memang terdapat faktor yang menjadikan nasabah tersebut belum bisa membayar kewajibannya baik yang terdapat pada angsuran maupun margin yang akan diperoleh bank syariah. Dalam golongan ini yang dinyatakan pembiayaan macet adalah pembiayaan yang sudah melampaui sembilan bulan.¹⁸

7. Persyaratan Pengajuan Pembiayaan

Bank syariah tidak pernah membatasi untuk siapa pembiayaan itu diberikan, kepada siapa pembiayaan yang diberikan itu digunakan, karena pada prinsipnya bank syariah sebagai bank yang menerapkan prinsip keadilan, keterbukaan, universal, dan tanpa membeda-bedakan latar belakang dan keyakinan yang dimiliki calon nasabah. Untuk merealisasikan pembiayaan bank syariah selalu menerapkan prinsip keadilan, kehati-hatian dengan tetap melakukan pengecekan disetiap persyaratan yang diberikan calon nasabah kepada bank syariah, dan prinsip-prinsip lainnya yang tentunya tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Persyaratan-persyaratan yang umum diberikan bank syariah, adalah sebagai berikut :

a. Legalitas Pemohon

¹⁸ Wangsawidjaja, Pembiayaan Bank Syariah, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 85.

- 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP) untuk perorangan KTP suami & istri, untuk badan usaha dapat dengan menggunakan KTP Pengurus.
 - 2) Surat nikah (perorangan).
 - 3) Kartu Keluarga (perorangan).
 - 4) *Curriculum Vitae* Pengurus Perusahaan (Badan Usaha).
 - 5) Berita Acara Susunan Pengurus (Badan Usaha).
- b. Legalitas Usaha
- 1) Surat Keterangan Bekerja (perorangan).
 - 2) Surat Izin Praktik (perorangan profesional, seperti dokter, notaris, pengacara).
 - 3) Akta Pendirian & Perubahannya (Badan Usaha).
 - 4) Pengesahan Akta Pendirian (PT : pengesahan oleh Depkumham, CV : pengesahan oleh Pengadilan Negeri setempat, Koperasi : pengesahan oleh Dinas Koperasi setempat).
 - 5) NPWP : Nomor Pokok Wajib Pajak (Perorangan & Badan Usaha).
 - 6) SIUP : Surat Izin Usaha Perdagangan (Perorangan & Badan Usaha).
 - 7) TDP : Tanda Daftar Perusahaan (Perorangan & Badan Usaha).
 - 8) SITU : Surat Izin Tempat Usaha (Perorangan & Badan Usaha).
 - 9) SIUI : Surat Izin Usaha Industri (Perorangan & Badan Usaha).
 - 10) TDI : Tanda Daftar industri (Perorangan & Badan Usaha).
 - 11) Surat Izin Gangguan - HO (Perorangan & Badan Usaha).
 - 12) RAT : Rapat Anggota Tahunan (Badan Hukum Koperasi).
 - 13) Penilaian Kesehatan Koperasi (Badan Hukum Koperasi).
 - 14) Surat Keterangan Domisili (Perorangan & Badan Usaha).
 - 15) Izin Prinsip (Perorangan & Badan Usaha).
- c. Data Keuangan Pemohon
- 1) Slip Gaji (Perorangan Karyawan).
 - 2) *Copy* Rekening Bank 3 bulan terakhir.
 - 3) Laporan Keuangan 2 tahun terakhir.

- 4) SSP/SPPT.
 - 5) Nota/Kuitansi/Faktur Usaha.
- d. Dokumen Pendukung Lainnya
- 1) *Company Profile*.
 - 2) Daftar Nama, Alamat, Telepon *Supplier*.
 - 3) Daftar Nama, Alamat, Telepon Pelanggan.
 - 4) Hak Paten Cap/Merk Dagang.
 - 5) Pola Usaha/Produksi.
 - 6) Spesifikasi barang dan jasa yang dihasilkan.¹⁹

8. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan adalah suatu kajian untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu proposal pembiayaan yang diajukan nasabah itu diterima atau disetujui.²⁰ Diterima atau disetujui nya pembiayaan tersebut juga tidak terlepas dari analisa yang dilakukan analisis pembiayaan untuk benar-benar menganalisis pembiayaan nasabah. Layak dalam artian usaha yang dibiayai itu mampu menghasilkan penghasilan yang nantinya akan dapat mengembalikan pembiayaan yang diberikan bank.

Antisipasi dan meminimalisir kemungkinan terjadinya risiko yang tidak diinginkan oleh bank perlu adanya upaya-upaya pencegahan yang bersifat *preventif*. Bank harus benar-benar selektif dan hati-hati dalam memberikan pembiayaan dan untuk apa dana tersebut digunakan.²¹

C. Tinjauan tentang Akad iB Griya

1. *Murabahah*

Murabahah adalah berasal dari kata *al-ribh* (saling menguntungkan).²²

¹⁹ Yusak Laksamana, *Tanya Jawab Cara Mudah Mendapatkan Pembiayaan di Bank Syariah*, Jakarta : PT. Elex Media Komputindo, 2009, h. 84-86.

²⁰ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2013, h. 67.

²¹ Rohmatan, *Analisis Implementasi Prinsip 5C Dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Mudharabah Bermasalah di KSPPS BMT BINA UMMAT SEJAHTERA (BUS) Cabang Cepu*, 2015, h. 15.

²² Panduan Komprehensif Jurusan D.3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, h. 27.

Murabahah adalah akad jual beli untuk kepemilikan suatu barang.²³

Murabahah adalah akad jual beli dimana penjual memberitahukan harga beli, keuntungan yang akan diambil dan harga jual atas barang yang dijual tersebut kepada pembeli untuk kemudian meminta persetujuan akad atas harga jual yang diberikan penjual kepada pembeli tersebut.²⁴

Fatwa DSN No : 04/DSN/-MUI/IV/2000 pembiayaan *murabahah* bagi nasabah yang memerlukan, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²⁵

Dapat disimpulkan bahwa *murabahah* merupakan salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah dalam hal jual beli untuk memenuhi kebutuhan nasabah. Jual beli menggunakan akad *murabahah* dengan ketentuan bank sebagai penjual menjual barang dengan menerangkan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai keuntungan yang didapat bank sebagai penjual sekaligus penyedia barang.

2. Landasan Hukum *Murabahah*

a. Landasan hukum positif pembiayaan *murabahah*

- 1) Pembiayaan *murabahah* mendapatkan pengaturan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yakni Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, antara lain : menyalurkan pembiayaan

²³ Buku Saku Bank Jateng Syariah, h. 2.

²⁴ Gita Danupranata, *Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta : Penerbit Salemba Empat, 2013, h. 110.

²⁵ Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI, Jakarta : Erlangga, 2014, h. 60.

berdasarkan akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istishna*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.²⁶

- 2) Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000 menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²⁷

- 3) Firman Allah, QS. Al-Baqarah (2) : 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beeli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

- 4) Firman Allah, QS. Al-Maidah (5) : 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ

Artinya : “Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu....”

- 5) Hadist Nabi SAW :

²⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 19 ayat (1).

²⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, Cet. 2 (Revisi), 2009, h. 108-109.

“Dari Abu Sa’id al-Khudriy bahwa Rasulullah SAW bersabda,”*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*” (HR. Al-Bayhaqiy dan Ibnu Majah, dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban)

3. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Rukun pembiayaan *murabahah* :

- a. Adanya penjual dan pembeli.
- b. Adanya barang yang diperjualbelikan.
- c. Harga.
- d. *Ijab qabul*.²⁸

Syarat-syarat pembiayaan *murabahah* :

- a. Penjual dan pembeli harus dengan syarat orang-orang yang memenuhi kualifikasi untuk dapat melakukan perjanjian. Dengan kata lain bahwa dalam melakukan suatu perjanjian para pihak yang terkait harus sudah cukup umur (*baligh*), berakal, dapat membedakan benar dan salah, bersifat jujur, dan memiliki kecakapan hukum, memiliki kerelaan (saling rela).
- b. Kehalalan barang yang diperjualbelikan, spesifikasi, kualitas, dan kuantitas dari barang yang diperjualbelikan.
- c. Harga barang yang diperjualbelikan dan keuntungan yang nantinya akan didaot oleh penjual sudah berdasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak dan semuanya dinyatakan pada saat *ijab qabul* secara resmi dan sah di mata hukum, dapat dibuktikan dengan surat perjanjian resmi dai pihak penjual untuk nasabah.²⁹

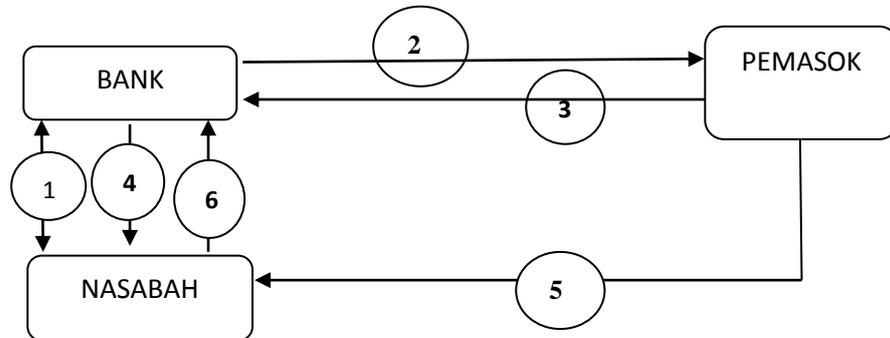
4. Skema Proses Transaksi *Murabahah*

- a. *Murabahah* dengan pesanan

²⁸ Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Keuangan Islam*, Yogyakarta : Kaukaba, 2014, h. 417.

²⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah (Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya)*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2014, h. 202.

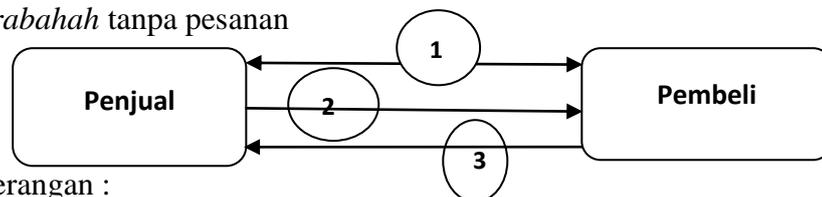
Dalam hal ini, bank selaku penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah atau pembeli.³⁰



Keterangan :

- 1) Akad jual beli antara bank dengan nasabah, berikut beserta pemesanan barang oleh nasabah kepada bank.
- 2) Bank memesan barang yang diinginkan nasabah kepada pemasok.
- 3) Pemasok menjual dan menyerahkan barang pesanan kepada bank untuk kemudian diberikan kepada nasabah.
- 4) Penjualan barang kembali dan penyerahan hak milik yang sah oleh bank kepada nasabah.
- 5) Pengiriman barang secara fisik oleh pemasok kepada nasabah.
- 6) Pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank secara cicilan.³¹

b. *Murabahah* tanpa pesanan



Keterangan :

- 1) Akad antara penjual dengan pembeli.
- 2) Penyerahan barang dari penjual kepada pembeli.
- 3) Pembayaran yang dilakukan dari pembeli kepada penjual.³²

³⁰ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta : Salemba Empat, 2015, h. 177.

³¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah (Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya)*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2014, h. 194.

5. Ilustrasi Pembiayaan *Murabahah*

Annisa akan membeli rumah dengan harga Rp 300.000.000,- akan tetapi dana yang dimiliki terbatas. Maka, Annisa mengajukan pembiayaan *murabahah* ke bank syariah sebesar Rp 210.000.000,- dengan jangka waktu 5 tahun. Atas pembiayaan ini, Annisa membayar uang muka sebesar Rp 90.000.000,-. Margin keuntungan Rp 63.000.000,- selama jangka waktu lima tahun.

Maka dapat dihitung sebagai berikut :

- a. Harga beli bank : Rp 300.000.000,-
- b. Margin keuntungan : Rp 63.000.000,-
- c. Harga jual bank : Rp 363.000.000,-
- d. *Urbun* (uang muka) : Rp 90.000.000,-
- e. Piutang *murabahah* : Rp 273.000.000,-

Dari perhitungan tersebut, maka Annisa akan melakukan pembayaran angsuran setiap bulan sebesar Rp 4.550.000,- (Rp 237.000.000 dibagi 60 kali angsuran). Margin keuntungan merupakan selisih antara harga jual dan harga beli bank syariah. Margin keuntungan akan diakui oleh bank syariah pada periode terjadinya pembiayaan tersebut, apabila akad berakhir pada periode waktu yang sama. Namun, jika jangka waktu lebih dari ketentuan, maka margin keuntungan akan diakui secara proposional. Dari contoh diatas dapat disimpulkan bahwa margin yang akan didapat bank selama akad berlangsung adalah Rp 1.050.000,- (Rp 63.000.000,-/60 bulan).³³

³² Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta : Salemba Empat, 2015, h. 177.

³³ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2011, h. 144-145.